VII kadencja



KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Komisji Infrastruktury**
(nr 329)
z dnia 8 kwietnia 2015 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury (nr 329)

8 kwietnia 2015 r.

Komisja Infrastruktury, obradująca pod przewodnictwem posła **Stanisława Żmijana (PO)**, przewodniczącego Komisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

– pierwsze czytanie komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali (druk nr 2333).

W posiedzeniu udział wzięli: **Paweł Orłowski** podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju wraz ze współpracownikami, **Anna Wawrzeniecka** przedstawicielka Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, **Sławomir Kamecki** prezes zarządu Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Elżbieta Kessel, Marcin Mykietyński** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych; **Łukasz Nykiel** – legislator z Biura Legislacyjnego.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Pozwólcie państwo, że rozpoczniemy posiedzenie sejmowej Komisji Infrastruktury. Witam panie i panów posłów na pierwszym posiedzeniu po świętach. Mam nadzieję, że wzmocnieni i wypoczęci damy temu wyraz w najbliższych tygodniach i miesiącach. Resort infrastruktury i rozwoju reprezentowany jest przez podsekretarza stanu w tym ministerstwie, pana Pawła Orłowskiego; witam pana, panie ministrze.

W posiedzeniu biorą także udział przedstawiciele strony społecznej – Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości oraz Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości.

Porządek posiedzenia przewiduje pierwsze czytanie komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali. Projekt zawarty jest w druku sejmowym nr 3233. Przypomnę, że jest to nasza inicjatywa. Upoważniliśmy do reprezentowania Komisji przed marszałkiem Sejmu pana posła Jacka Tomczaka. Zapytam – czy do zaproponowanego porządku są uwagi? Uwag nie słyszę.

Stwierdzam, że Komisja przyjęła porządek. Przystępujemy do jego realizacji.

Oddaję głos panu posłowi Jackowi Tomczakowi; bardzo proszę o przedstawienie projektu ustawy.

Poseł Jacek Tomczak (PO):

Dziękuję, panie przewodniczący. Mam przyjemność przedstawić na dzisiejszym posiedzeniu komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali, druk sejmowy nr 3233. Projektowana regulacja nie należy do najobszerniejszych, ale dotyczy bardzo istotnego zagadnienia. W obecnym stanie prawnym właściciele garażu wielostanowiskowego są tak zwanym zbiorowym właścicielem, a w konsekwencji zbiorowym członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Należy wyjaśnić, iż przez garaż wielostanowiskowy należy rozumieć hale, które deweloperzy wyodrębniają w nowooddawanych budynkach jako samodzielne lokale, w których następnie urządzają miejsca parkingowe. Prawa własności przenoszone są na nabywców tak, że przedmiotem sprzedaży jest udział w garażu.

Wykształciła się praktyka, że jeden garaż staje się własnością nawet kilkuset współwłaścicieli, jak z każdym lokalem, również z tym garażowym, związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Z treści art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że „w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości

jako prawo związane z własnością lokali”. Współwłaściciel lokalu nie ma zatem samodzielnego udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiedniego do wielkości swego udziału.

Powyższe stanowisko znajduje również oparcie w definicji wspólnoty mieszkaniowej zawartej w art. 6 ustawy, zgodnie z którą wspólnotę mieszkaniową tworzą wszyscy właściciele lokali. Przepis ten w żadnej mierze nie odnosi się do kwestii współwłasności lokalu. Co więcej, żaden z przepisów ustawy nie określa sposobu wyboru reprezentacji przez współwłaścicieli lokalu, obligującego współwłaścicieli lokali do ustanowieni pełnomocnika celem udziału w zebraniu wspólnoty. Tym samym, przy realizacji przewidzianych przez ustawę praw i obowiązków przez współwłaścicieli lokalu powstają liczne problemy, co najjaskrawiej jest widoczne w przypadku oddawania głosu przy podejmowaniu przez wspólnoty uchwał, jak również sposobu partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, przypadających na każdego właściciela lokalu.

Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie, przyjmuje się, że posiadany udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej jest niepodzielny. Konsekwencją tego jest niepodzielność głosu oddawanego przez „zbiorowego” właściciela lokalu przy podejmowaniu uchwały, w tym przypadku przez współwłaścicieli garażu. Co więcej, stanowisko takie konsekwentnie reprezentuje również w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy. W uchwale z dnia 3 października 2003 roku Sąd Najwyższy stwierdził, iż „udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, że udział ten nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu”. Dalej Sąd Najwyższy uznał, że „udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, zatem powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w razie braku zgody – zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c”.

Warto zaznaczyć, iż przypadający na garaż wielostanowiskowy udział w nieruchomości wspólnej, a więc udział we wspólnocie mieszkaniowej, nierzadko oscyluje w graniach 30%, uniemożliwiając tym samym prawidłowe funkcjonowanie wspólnot. Sposób zarządu takim garażem określają przepisy Kodeksu cywilnego, dotyczące współwłasności. Tym samym, współwłaściciele garażu chcąc zająć stanowisko w sprawach będących przedmiotem głosowania wspólnoty mieszkaniowej, muszą uprzednio podjąć decyzję o sposobie głosowania w danej sprawie oraz stosownie do art. 199 Kodeksu cywilnego, jednomyślnie ustanowić pełnomocnika reprezentującego ich na zebraniu wspólnoty. Jednomyślność w takim przypadku oznacza wyrażenie zgody przez wszystkich współwłaścicieli, bez względu na ich liczbę, a często jest ich ponad stu. Stanowi to niewątpliwie utrudnienie w podejmowaniu decyzji.

W praktyce oznacza to, że udział przypadający na współwłaścicieli garażu został *de facto* wyłączony z możliwości uwzględnienia go w głosowaniu. W konsekwencji pozbawienie faktycznego prawa głosu, na przykład współwłaścicieli posiadających 1/3 udziałów powoduje, że przegłosowanie przez wspólnotę mieszkaniową jakiejkolwiek uchwały staje się częstokroć praktycznie niewykonalne. Trzeba bowiem podkreślić, iż do podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową wymagana jest większość głosów wszystkich właścicieli. Nie mamy więc do czynienia jedynie z właścicielami obecnymi na zebraniu. Niemożność jednomyślnego ustanowienia przez współwłaścicieli garażu pełnomocnika, a zatem brak możliwości uwzględnienia jego głosu przy podejmowaniu przez wspólnotę uchwał, często przyczynia się do paraliżu decyzyjnego wspólnoty mieszkaniowej.

Dlatego też celem nowelizacji jest zrównanie statusu właścicieli lokali oraz współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych, ci drudzy są bowiem w obecnym stanie prawnym pozbawiani praw, które ustawa przyznaje wyłącznie właścicielom. Będą oni mogli brać udział w podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową zarówno na zebraniach, jak i w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Co za tym idzie, będą mieli wpływ na politykę finansową wspólnoty, między innymi poprzez prawo głosu nad uchwałami dotyczącymi wysokości planowanych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Będą też mogli realizować swoje uprawnienia w zakresie kontroli zarządu, między innymi poprzez prawo głosu nad uchwałami w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu ze swojej pracy oraz w sprawie udzielenia zarządowi z tego tytułu absolutorium.

Co więcej, prawo kontroli dotyczyć będzie również możliwości zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej oraz prawa zwrócenia się do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego w sytuacji, gdy zarząd wspólnoty nie wypełnia swych obowiązków bądź nie został w ogóle powołany. Proponowane rozwiązania przewidują nie tylko zrównanie, w ramach posiadanych udziałów, praw właścicieli oraz współwłaścicieli, ale również ich obowiązków. Tym samym nakładają na współwłaścicieli obowiązek partycypacji w kosztach zarządu wspólnoty mieszkaniowej w zakresie równym iloczynowi wielkości udziałów we współwłasności lokalu i wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Takie założenie winno zapewnić przejrzystość zobowiązań współwłaścicieli względem wspólnoty, a tym samym pozytywnie wpłynąć na stan finansów wspólnoty oraz jej płynność finansową.

Wyłączeniem od powyższej zasady, zrównującej prawa właścicieli i współwłaścicieli lokali jest propozycja, aby w głosowaniu prowadzonym w trybie „jeden właściciel – jeden głos", którego możliwość przeprowadzenia przewiduje art. 23 ust. 2 i 2a ustawy o własności lokali, współwłaściciele lokalu w celu oddania głosu przypadającego na ich lokal ustanowili pełnomocnika. Rozwiązanie to ma na celu uniknięcie nieuzasadnionego pomnożenia uprawnień decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej, to jest nadreprezentacji współwłaścicieli kosztem właścicieli.

Istotą proponowanego rozwiązania jest zachowanie zasady, wedle której z jednym lokalem wiąże się tylko jeden głos na zabraniu, bez względu na jego stan prawny. Należy dodać, że z uwagi na specyfikę głosowania w tym trybie „jeden właściciel – jeden głos" ewentualny brak porozumienia współwłaścicieli w zakresie ustanowienia pełnomocnika i w konsekwencji nieuwzględnienie ich głosu, nie utrudni znacząco podjęcie uchwały. W głosowaniu z tego powodu będzie uwzględniony jedynie jeden głos. Zatem uchwała i tak będzie mogła być podjęta. Przyjęta koncepcja nie wyklucza natomiast współwłaścicieli lokalu z udziału w głosowaniu przeprowadzanym przez zarząd w trybie indywidualnym, w którym każdy z nich dysponować będzie mógł swym „cząstkowym" udziałem na takich samych zasadach, jak w przypadku głosowania mającego miejsce na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej.

Skutkiem proponowanej regulacji będzie usprawnienie funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się wielostanowiskowe garaże.

Projektowana regulacja nie powoduje następstw w rozwoju społecznym i gospodarczym. Nie będzie miała też wpływu na rynek pracy, na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw, ani też na sytuację i rozwój regionalny.

Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej. Nie powoduje obciążeń dla budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Nie powoduje też obciążeń dla finansów wspólnot mieszkaniowych. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję panu posłowi. Otwieram dyskusję. Może na początek poproszę pana ministra Pawła Orłowskiego o stanowisko rządu wobec komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali.

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju Paweł Orłowski:

Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo. Mówię w imieniu Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, że w tej chwili projekt stanowiska rządu nie jest jeszcze formalnie przyjęty, ale zakładam z dużą pewnością, że stanowisko to będzie pozytywne. Opinia Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju jest pozytywna.

Komisja trafnie diagnozuje problemy związane z reprezentacją w ramach części wspólnych, przede wszystkim w ramach hal garażowych. Problemy te od dłuższego czasu są sygnalizowane przez obywateli. Myślę, że rozwiązanie, które państwo przyjęli, jest praktyczne i racjonalne, umożliwi podejmowanie decyzji przy odpowiedniej reprezentacji także interesów właścicieli w przypadku głosowania, gdy na właściciela przypada jeden głos.

Projekt nie jest specjalnie obszerny, ale problem w praktyce występuje. Rozwiązanie, które państwo przyjęli jest w sensie prawnym przepisem, w w sensie merytorycznym

jest korzystne. Zakładam, że już w najbliższym czasie stanowisko rządu będzie oficjalnie przyjęte przez Radę Ministrów i będzie ono pozytywne. W tej chwili stanowisko Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, które w tej dziedzinie posiada kompetencje według ustawy o działach, jest pozytywne.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Bardzo proszę o zgłaszanie się posłów do debaty. Bardzo proszę, pan poseł Kazimierz Smoliński.

Poseł Kazimierz Smoliński (PiS):

Dziękuję. Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo. Proponujemy rozwiązanie, które nawiązuje do rozwiązań z lat 30-tych Przewidywało je Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej o własności lokali. W przypadku współwłasności przepisy przewidywały wprowadzenie osoby reprezentującej – teraz nazywamy ją pełnomocnikiem. Mogę powiedzieć, że w praktyce i tak będzie problem z ustanowieniem pełnomocnika, bo w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzeba jednomyślności współwłaścicieli. W praktyce pewnie i tak nie dojdzie do ustanowienia pełnomocnika, gdy współwłaścicieli garażu będzie na przykład kilkudziesięciu, a tak często jest.

Posuwamy się naprzód, ale w tym przypadku bardziej chodzi o praktykę, a nie o teorię. W praktyce niestety jest tak, że brak możliwości ustanowienia pełnomocnika powoduje konieczność pójścia do sądu. Jak jest w sądach, to wszyscy wiemy. Jest źle, chociażby pod względem czasochłonności czy czasu rozpatrywania wniosków. To i tak nie rozwiąże wielu problemów, przed którymi stoją wspólnoty mieszkaniowe. To jest krok do przodu, ale niestety praktyka jest nieubłagana. Jeśli wniosek trafi do sądu, to i tak wspólnota nie podejmie decyzji z udziałem współwłaścicieli. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Kto z państwa? Bardzo proszę. Dla potrzeb archiwizacji posiedzenia proszę o przedstawienie się. Bardzo proszę.

Przedstawiciel Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości Sławomir Kamecki:

Sławomir Kamecki, Ogólnopolskie Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości – ekspert w Warszawie.

Panie przewodniczący, panie posłanki i panowie posłowie. Jako środowisko oczekujemy na zmiany w ustawie o własności lokali, bo tak się złożyło, że w tym roku obchodzimy 20-lecie jej funkcjonowania. Niestety od 10 lat mamy problem, który powstał prawdopodobnie gdzieś na styku notariusze-deweloperzy. Otóż artykuł 195 Kodeksu cywilnego mówi o współwłasności, jako własności kilku osób. Tylko kilku. Natomiast nam się oddaje do użytkowania, jako właścicielom, i do zarządzania, jako zarządcom, hale garażowe, które mają nawet kilkuset współwłaścicieli. Mówił o tym pan poseł -sprawozdawca. To jest też współwłasność w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Od tego chyba trzeba zacząć. Tak dalej być nie może, bo nie można tworzyć aktów notarialnych. My tego po prostu nie udźwigniemy.

Zgadzam się z moim przedmówcą. Naprawdę jest tak, że gdzie jest co najmniej kilkudziesięciu współwłaścicieli, ustanowienie pełnomocnika jest niemożliwe, bo ma być jednomyślność. Znowu wracamy do nierozstrzygniętego problemu, co jest czynnością zwykłego zarządu w przypadku hali garażowej czy innej współwłasności.

Jeśli chodzi o zmiany zaproponowane w projekcie ustawy, to idą one w dobrym kierunku. Być może pozwolą one wspólnotom mieszkaniowym na podejmowanie decyzji. Był taki czas, kiedy tak zwana apelacja wrocławska pozwalała stosować tego typu rzeczy. Dzisiaj mamy jednak wyrok Sądu Najwyższego, który mówi, że głos dotyczący współwłasności w garażu jest niepodzielny. Może poprawka ominie problem orzecznictwa, ale boję się, czy z kolei nie stworzymy innego problemu. Mamy przecież w nieruchomości lokale mieszkalne, które mają kilku właścicieli. Po przyjęciu poprawki, czyli ust. 3a, może nagle się okazać, że będziemy właścicielom lokali mieszkalnych wyliczyć jakiś udział z udziału, bo mówi ona ogólnie o udziale w nieruchomości wspólnej.

Wiem, że jako przedstawiciel strony społecznej nie mogę wnosić poprawek do projektu ustawy, ale mam prośbę do państwa posłów, może ktoś przejmie poprawkę, którą proponuję. Brzmi ona następująco: „Jeżeli w nieruchomości wspólnej suma udziału wyodrębnionych lokali niemieszkalnych przekracza 1/5, to głosowanie, że na jednego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na żądanie właścicieli posiadających co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej".

Jeżeli suma udziałów w lokalach wyodrębnionych nie przekroczy 20%, to sądzę, że wspólnoty mieszkaniowe poradzą sobie z głosowaniem, nawet jeżeli jest kłopot z uzyskaniem jednomyślności. Natomiast problem jest inny, co znajduje się w uzasadnieniu projektu. Jeżeli lokal ma już 1/3, a są takie nieruchomości w Warszawie, w których lokal ma 0,48, mówimy o hali garażowej. W takim przypadku niczego się nie podejmie, żadnej decyzji. Tu jest problem.

Dzisiaj w ustawie o własności lokali mamy przepis art. 23, że jeśli ktoś ma ponad 1/2, albo są nierówne udziały, to wprowadzamy w głosowaniu zasadę „jeden właściciel – jeden głos". Artykuł ten można by zmienić moją poprawką w ten sposób, że jeśli występuje współwłasność dająca w sumie ponad 1/5 udziałów, to głosujmy według zasady „jeden właściciel – jeden głos". Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Proszę bardzo, pani Wawrzeniecka.

Przedstawicielka Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości Anna Wawrzeniecka:

Uczestniczę w zarządzaniu jedną z największych wspólnot mieszkaniowych w Polsce zlokalizowaną w Wilanowie. To jest wspólnota mieszkaniowa, która była modelowym przykładem opisanym w piśmie skierowanym do pana przewodniczącego Komisji w imieniu Federacji. W tej wspólnocie hale garażowe, których jest w tej chwili kilkanaście, stanowią ponad 20% powierzchni całej nieruchomości. Deweloper, który buduje osiedle w Miasteczku Wilanów, a robi to etapami, na skutek błędnego, zdaniem członków wspólnoty i zarządców, skonstruowania aktów notarialnych, dalej utrzymuje udziały w nieruchomości wspólnej z tytułu jeszcze nie wybudowanych etapów osiedla. Udziały te sięgają obecnie 27%, co paraliżuje działania wspólnoty, bo nie może ona podejmować żadnych uchwał. Ponad 20% głosów jest „martwych", gdyż są one przypisane halom garażowym. Ich współwłaściciele nie mogą oddać głosów z uwagi na brak praktycznej możliwości uzyskania jednomyślności. A 26% głosów jest w rękach dewelopera, który skutecznie uniemożliwia podjęcia uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, na przykład w sprawach, które wiążą się z wytoczeniem powództwa z tytułu nieusuniętych przez dewelopera usterek.

To jest bardzo poważne zagrożenie dla interesów członków wspólnoty, ponieważ *de facto* muszą biernie czekać aż udziały dewelopera spadną do minimalnego poziomu.

Trzeba się wykazać niesamowitą inwencją, aby zmobilizować mieszkańców do oddawania swoich głosów w głosowaniach przy podejmowaniu uchwał. Poziom zaangażowania mieszkańców jest naprawdę nikły. Na zebraniu członków wspólnoty mieszkaniowej, liczącej obecnie ponad 1500 członków, ostatnio pojawiło się zaledwie sześćdziesiąt kilka osób. Udział w głosowaniu, które odbywa się potem w trybie indywidualnego zbierania głosów, a które rozpoczynamy po zebraniu, angażuje 8-10% udziałów. Trzeba naprawdę pisać specjalną odezwę, rozklejać ją w osiedlu i jeszcze w inny sposób zachęcać mieszkańców do głosowania. Niejednokrotnie, czego nie ukrywam, trzeba także straszyć mieszkańców konsekwencjami prawnymi, na przykład, że trzeba będzie z uchwałami iść do sądu, na co wspólnota będzie musiała wydawać setki tysięcy złotych za obsługę prawną pozwów. Czasami daje to efekt i mieszkańcy się mobilizują, ale zbieranie głosów trwa długie miesiące.

W przypadku tej wspólnoty mieszkaniowej dopiero w okolicach lutego udało się przegłosować uchwały z kwietnia ubiegłego roku, które dotyczyły tak ważnych spraw, jak nowy plan gospodarczy czyli nowe zaliczki, rozliczenia nadwyżki wypracowanej przez wspólnotę. To są uchwały, które powinny być podejmowane na bieżąco po to, żeby wspólnota także na bieżąco ustalała swoje finanse i żeby, na przykład, nie generowała niedoboru środków mogących zachwiać jej płynnością.

Zarządca działa w granicach, które ma wyznaczone umową i przepisami prawa. Nie może pewnych czynności wykonać bez zgody mieszkańców. To niestety różni wspólnoty mieszkaniowe od spółdzielni mieszkaniowych, które mają większą swobodę przy wykonywaniu pewnych działań związanych z zarządzaniem majątkiem wspólnym spółdzielni.

Wracając do propozycji zgłoszonej przez mojego przedmówcę chciałbym zwrócić uwagę, iż zaproponowane rozwiązanie w art. 23 wydaje się rzeczywiście rozwiązaniem skutecznym, ale mimo wszystko dotyczy tylko niedużych wspólnot kilkudziesięciomieszkaniowych albo w okolicach stu mieszkań. W przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych, a takich wspólnot naprawdę ostatnio przybywa, wydaje się, że to rozwiązanie nie będzie wystarczająco skuteczne. Proszę zobaczyć, jak liczne są wspólnoty na warszawskim Wilanowie czy na warszawskim Bemowie. Tam deweloperzy na dużych terenach budują potężne osiedla mieszkaniowe.

Idealnym rozwiązaniem wydaje się, w przypadku niektórych wspólnot mieszkaniowych sytuacja, że deweloperzy nie budują garaży jako odrębnej nieruchomości czy odrębnego lokalu, tylko w aktach notarialnych garaże traktuje się jako część wspólną przeznaczoną do wyłącznej dyspozycji mieszkańca. Stanowią one udział w części wspólnej i z tytułu tego udziału mieszkańcowi przysługuje prawo wykonywania głosu na zebraniu wspólnoty. Oczywiście, takie rozwiązanie być może powinno być promowane w przyszłości albo powinno być traktowane jako jedyne dostępne. Nie rozwiązuje to jednak problemu we wspólnotach mieszkaniowych, które już zostały stworzone, w których zostały sporządzone akty notarialne na sprzedaż udziałów w wielostanowiskowym garażu, który jest odrębną nieruchomością, odrębnym lokalem.

Z tego powodu Polska Federacja Rynku Nieruchomości sugeruje, czy zaproponowała w piśmie przesłanym do pana przewodniczącego Komisji, rozwiązanie, które po prostu powoduje, że współwłaściciel udziału w wielostanowiskowym garażu ma prawo do jego indywidualnego wykorzystania i dysponowania nim. Ewentualnie jest możliwe powoływanie pełnomocnika, jeżeli rozwiązania dalej szły w kierunku łączenia udziałów przysługujących wszystkim współwłaścicielom. Pełnomocnik musiałby być powoływany w głosowaniu, w którym decydować będzie nie bezwzględna większość, ale zwykła większość i w którym nie będzie wymagana jednomyślność. To spowoduje, że zupełnie nie ruszymy się do przodu z rozwiązaniami.

Ewentualnie trzeba myśleć o skróceniu czy wyznaczeniu ram dla oddawania głosów po to, aby pod uwagę brane były głosy tylko tych, którzy rzeczywiście w tych głosowaniach chcą uczestniczyć. Duża część współwłaścicieli wspólnot w głosowaniach nie chce uczestniczyć. Nawet skutecznie do tego zachęcana, odmawia udziału w głosowaniach. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Bardzo proszę pana przewodniczącego Andrzeja Adamczyka.

Poseł Andrzej Adamczyk (PiS):

Dziękuję bardzo. Panie przewodniczący, szanowni państwo, panie i panowie posłowie, panie ministrze. Zapoznałem się z opinią przedstawioną przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa o przedłożonym projekcie ustawy. Pytanie kieruję przede wszystkim do strony rządowej, bo pan minister stwierdził, że z dużym prawdopodobieństwem może dzisiaj określić, że opinia rządu o przedłożonym projekcie ustawy będzie pozytywna. Dotąd opinii nie ma, ale rozumiem, że znajduje się ona w trakcie procedowania i już to się nie zmieni.

Panie ministrze, co wobec stwierdzenia Prokuratorii Generalnej, że projekt nowelizacji nie reguluje tylko kwestii garaży, ale także zmienia relacje w stosunku do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych? Mówimy tylko i wyłącznie o miejscach garażowych, a okazuje się, że przedłożony projekt ustawy będzie w sposób znaczny odnosił się do współwłaścicieli lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

Chciałbym państwo przestrzec i przypomnieć tym, którzy już zapomnieli, a powiedzieć tym, którzy nie mają doświadczenia w procedowaniu poselskiego projektu ustawy zmieniającego ustawę – Prawo spółdzielcze. W poprzedniej kadencji Sejmu Klub Parlamentarny Platforma Obywatelska przedłożył poselski projekt ustawy, który regulował

kwestie relacji w spółdzielniach mieszkaniowych. Ten projekt miał bardzo pozytywną opinię rządu, który zachęcał do przyjęcie rozwiązań zaproponowanych przez grupę posłów. W ostatecznym rozrachunku okazało się, że gdyby proponowane w projekcie rozwiązania zostały przyjęte, to dzisiaj, po czterech latach od wejścia w życie tej ustawy, nie mielibyśmy do czynienia z takim bytem, jakim jest spółdzielnia mieszkaniowa, albo byłby to byt o charakterze szczątkowym. Proponowane przepisy wprowadzały taką destrukcję w spółdzielniach mieszkaniowych i w przepisach regulujących ich byt, że praktycznie nie mielibyśmy już z nimi do czynienia.

Dlatego też, panie ministrze, bardzo pana proszę, aby odniósł się pan do opinii Prokuratorii Generalnej w części dotyczącej wątpliwości co do przedłożonego projektu ustawy. Proszę nam zwłaszcza przybliżyć, jaki, pana zdaniem, wpływ ma proponowana nowelizacja na relacje właścicieli lokali mieszkalnych i lokali użytkowych? Jakie jest pana stanowisko? Jakie jest stanowisko rządu wobec tego, że Prokuratoria Generalna określa, iż proponowana regulacja spowoduje, że do obecnie obowiązujących przepisów, zgodnie z którymi w zakresie nieuregulowanych tą ustawą stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, wprowadzona zostanie regulacja szczególna, odbiegająca częściowo od przepisów tego Kodeksu? To jest jedna kwestia.

Jak proponowana regulacja wpłynie na inne przepisy określające sytuację właścicieli lokali mieszkalnych i właścicieli lokali użytkowych? Jakie będą konsekwencje, szerokie konsekwencje, wprowadzenia tych rozwiązań? Mam nadzieję, że po posiedzeniu Komisji będę miał okazję porozmawiać z osobą, która pisała, fizycznie tworzyła propozycje dzisiaj nam przedłożone? Ktoś przecież musiał napisać te artykuły i uzasadnienie projektu poselskiego. Mam nadzieję, że z tą osoba będzie mi dane porozmawiać i zadać jej te pytania. Będę bowiem dociekał, kto fizycznie jest autorem tego przedsięwzięcia, z imienia i nazwiska, grupa osób czy jedna osoba.

Panie przewodniczący, pragnę się jeszcze odnieść do wątpliwości, które zostały podniesione przez moich szanownych przedmówców, przede wszystkim z Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości i przez panią, która Federację reprezentuje.

Szanowna pani, rozumiem, że państwa bulwersuje nieduże zaangażowanie współwłaścicieli lokali mieszkalnych, współwłaścicieli nieruchomości, w różne spotkania i przedsięwzięcia, które mają na celu bezpośredni zarząd tymi nieruchomościami. To jest tak, jakby dzisiaj skarżyli się państwo, czy my wszyscy skarżylibyśmy się, na małą frekwencję w wyborach parlamentarnych czy samorządowych, na nikły stopień zainteresowania wyborców problematyką wyborów.

Szanowni państwo, nie wymagajcie od ustawodawcy, żeby wprowadzał takie regulacje, które Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości dadzą wielką satysfakcję, bo dadzą rozstrzygnięcia, które ułatwią wam relacje z właścicielami czy współwłaścicielami lokali. Spróbujcie ich państwo zainteresować w inny sposób. Rozumiem, że ludzie nie chcą się angażować, bo widocznie nie widzą w tym swojego interesu. Drodzy państwo, wy ten interes widzicie. Jeżeli jednak właściciele nie widzą w tym interesu, to zróbcie tak, żeby ten interes dostrzegli. Jeżeli jednak dalej nie będą go widzieć, to znaczy że nie ma problemu – i tak to traktujmy. Państwo widzą problem, natomiast współwłaściciele nieruchomości nie chcą przychodzić na spotkania, nie chcą brać udział w głosowaniu. Nie próbujmy zmieniać przepisów, które w konsekwencji doprowadzą do tego, że decyzje będą podejmowane bez obecności, czyli poza współwłaścicielami nieruchomości.

Padł również dzisiaj głos, że nie można w dalszym ciągu tolerować sytuacji wielu współwłaścicieli nieruchomości. Przypomnę, że wiele nieruchomości ma kilkunastu, kilkudziesięciu czy nawet kilkuset współwłaścicieli, te nieruchomości trwają, są zarządzane. Jeżeli współwłaścicielom na tym zależy, to nie ma problemu. Jeżeli jednak współwłaścicielom na tym nie zależy, to mamy sytuację jaką mamy. Z drugiej strony, każdy ma prawo odnosić się do swojej własności w sposób przez siebie określony. Nie możemy przepisami prawa zmuszać do tego, żeby właściciele czy współwłaściciele stanowisk garażowych odpowiadali gremialnie na zaproszenie i na informacje o spotkaniu, bo tam zostaną podjęte decyzje. Musielibyśmy takie regulacje przeprowadzać w stosunku do współwłaścicieli innych nieruchomości, niekoniecznie mieszkaniowych, lokali użyt-

kowych czy stanowisk garażowych. Nie twórzmy przepisów, które wprowadzą chaos we wszystkich tych relacjach.

Rozumiem, że państwo macie problem, ale jeszcze raz powtarzam, postarajcie się znaleźć wyjście, które zmobilizuje współwłaścicieli i przekona ich do tego, że obawy i kłopoty, z którymi wy na co dzień się nosicie, są ich kłopotami, że mogą one wpłynąć na obniżenie chociażby wartości współwłasności.

Panie ministrze, proszę o odpowiedź na zadane pytanie.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Kto z państwa chciałby jeszcze zabrać głos? Pozwólcie państwo, że powiem dwa zdania. Otóż w części, w której pan, panie przewodniczący, poruszał kwestię – kto zainicjował poselski projekt nowelizacji ustawy o własności lokali, przypomnę, że inicjatywa wyszła z prezydium Komisji. Tam przeprowadziliśmy dyskusję, czy Komisja powinna podjąć taką inicjatywę. Oprócz opinii wyrażonej w dzisiejszej dyskusji, w grę wchodzą także żywotne interesy mieszkańców. Uznaliśmy, że na swoim posiedzeniu Komisja powinna podjąć inicjatywę – i taka inicjatywa została wykonana. W związku z tym na pytanie – kto napisał projekt ustawy, mogę odpowiedzieć, że prezydium Komisji. Wtedy takich pytań nie było.

Głos z sali:

Kto o tym decydował?

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Między innymi pan przewodniczący Andrzej Adamczyk. Zanim pan minister odpowie na pytania, poproszę Biuro Legislacyjne.

Legislator Łukasz Nykiel:

Dziękuję panie przewodniczący. Biuro Legislacyjne na etapie pierwszego czytania poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali chciałoby zgłosić jedną uwagę. Oczywiście głosy, które padły w dyskusji, naszym zdaniem, powinny być wzięte pod uwagę i na pewno zostaną wzięte pod uwagę przez Komisję.

Z naszej strony mamy wątpliwość co do generalnego zapisu, czyli do zmiany pierwszej, który brzmi: „Ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych". Naszym zdaniem, taki przepis może rodzić wątpliwości interpretacyjne. To jest związane z samą konstrukcją ustawy o własności lokali. Ustawa posługuje się określeniem właściciela lokalu, ale również określeniem „właściciel", bez doprecyzowania, że chodzi o właściciela lokalu.

Oczywiście, z kontekstu danego przepisu bądź innych ustępów w obrębie danej jednostki redakcyjnej można wyczytać, że chodzi o właściciela lokalu. Natomiast, naszym zdaniem, warto by się było zastanowić nad tym, czy w tych miejscach, gdzie mogłoby to budzić wątpliwości, nie dodać wyrazu „lokalu".

To byłaby generalna uwaga. Oczywiście, ma ona charakter legislacyjny. Merytorycznie uważamy, że zmiana jest potrzebna.

Mamy oczywiście też uwagi o charakterze legislacyjnym, redakcyjnym, ale mają one charakter drobny i mogą być uwzględnione na dalszym etapie procesu legislacyjnego. To tyle, jeśli chodzi o Biuro Legislacyjne.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Bardzo proszę pana ministra.

Podsekretarz stanu w MIR Paweł Orłowski:

Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo. Pan przewodniczący odpowiedział już na pytanie o twórcę projektu ustawy. Spróbuję wątpliwości pana przewodniczącego Adamczyka w jakiś sposób zniwelować. Dalej w imieniu Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, jak wskazywałem na początku, w tej chwili nie mogę wyrazić stanowiska rządu. Uchylę rąbka tajemnicy, że nie wszystkie stanowiska rządu są jednomyślne, bo nie wszystkie instytucje mają to samo zdanie.

Dopiero dzisiaj miałem okazję zapoznać się z opinią Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa i jej nie podzielam. Tak też może się zdarzyć, że mamy inne stanowisko, tak jak

inne resorty mogą mieć inne stanowiska, które albo się uzgadnia w trakcie przygotowania stanowisko rządu, albo też pozostają rozbieżności, które rozstrzyga Komitet Rady Ministrów, a ostatecznie Rada Ministrów. Jest dopuszczalne, że stanowiska się różnią.

Nie podzielam stanowiska Prokuratorii Generalnej. Jest tak w mojej ocenie, jak powiedziałem „na gorąco", bo nie mieliśmy okazji tego przeanalizować. Rozumiem, że Prokuratoria Generalna będzie również w czasie uzgodnień międzyresortowych zajmowała takie stanowisko. Nie ma w projekcie odniesienia do lokali użytkowych i lokali mieszkalnych. Projekt dotyczy części wspólnych, nie tylko hal garażowych, które nie są w projekcie przedmiotowo wymienione, choć przede wszystkim z nimi był problem.

Projekt, w naszej ocenie, umożliwi racjonalne rozwiązanie problemu hal garażowych, ale generalnie odnosi się on do części wspólnych. Jedyny związek jaki widzę pomiędzy lokalami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi, jest taki, że ci sami właściciele są również współwłaścicielami części wspólnych.

Korzystając z głosu – zakładam, że stanowisko Rady Ministrów rozstrzygnie tę kwestię. Prezentując stanowisko Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, nie podzielam zagrożenia, o którym jest mowa w opinii Prokuratorii Generalnej.

Jeśli chodzi o odniesienie się do opinii przedstawicieli zarządców. To tym razem jestem blisko opinii pana przewodniczącego Adamczyka. Nie porównywałbym jednak wspólnot mieszkaniowych do spółdzielni mieszkaniowych, bo to są zupełnie różne byty prawne. Wydaje się, że przenoszenie na zarząd kompetencji, które pozostają kompetencjami właścicieli, nie byłoby dobrym rozwiązaniem na wzór spółdzielni mieszkaniowych. To są jednak inne byty prawne i faktyczne.

W ostatnim odniesieniu chciałbym zwrócić uwagę, jak my analizujemy projekt i brzmienie ust. 3 art. 23b. To jest przepis szczególny, który mówi o tym, że powołuje się pełnomocnika w przypadku głosowania według zasady „jeden właściciel – jeden głos", co zabezpiecza interes właścicieli. Tak to przyjmujemy, ale dalej pozostaje jako główna możliwość głosowanie udziałami. Myślę, że niepotrzebnie koncentrujemy się na samej kwestii ustanowienia pełnomocnika. Bardzo dziękuję.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Jeszcze pan przewodniczący Andrzej Adamczyk i za chwilę pan poseł Jacek Tomczak.

Poseł Andrzej Adamczyk (PiS):

Dziękuję. Chciałbym się tylko odnieść do kwestii w sumie marginalnej. Nie wyraziłem niepokoju w związku z przedłożeniem procedowanego dzisiaj projektu nowelizacji ustawy.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Przepraszam, tak odebraliśmy pana głos w dyskusji, panie przewodniczący.

Poseł Andrzej Adamczyk (PiS):

To pan tak to odebrał i tak zdefiniował. Natomiast wyraziłem nadzieję, że będę miał okazję porozmawiać z osobą, która fizycznie zapisała te propozycje. To jest tak, jak nie przymierzając, pamiętamy z czasów szkolnych zasadnicze pytanie – co autor chciał w wierszu powiedzieć? Warto więc autorowi zadać pytanie, bo na to pytanie odpowie autor. Co chciał powiedzieć, to napisał, ale niechże rozwinie swoją myśl. Tylko i wyłącznie tyle kryło się za moją wypowiedzią. Na pewno nie niepokój, na pewno, jak powiedział jeden z moich zacnych kolegów-posłów, nie przyszło mi przez myśl, aby powołać komisję śledczą. Mam nadzieję, że pan tego nie proponuje.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Bardzo proszę pana posła Jacka Tomczaka.

Poseł Jacek Tomczak (PO):

Dziękuję. Uwagi zgłoszone w dyskusji są wartościowe i będą brane pod uwagę w dalszych pracach. Natomiast zwróciłbym uwagę na sens zmiany, która jest zmianą techniczną, która umożliwia współwłaścicielom hal garażowych, w przypadku głosowania udziałami, wzięcie pod uwagę udziałów, jako cząstkowych udziałów we współwłasności. Głosowanie

we wspólnocie mieszkaniowej odbywa się udziałami. Udziały te normalnie głosują obok praw wynikających z własności lokalu mieszkalnego, praw związanych z tą własnością. Czyli udział w hali garażowej w relacji do udziału w części wspólnej będzie brał udział w głosowaniu. To jakby zaktywizuje większą liczbę udziałów, ułatwi głosowania w większości wspólnot mieszkaniowych.

Być może nowelizacja nie rozwiąże wszystkich problemów, które państwo mają w gigantycznych wspólnotach, ale powiedzmy szczerze – większość osób apeluje już od dłuższego czasu o te przepisy. Powiedzmy szczerze – są to także mieszkańcy dużych wspólnot, ale nie tylko. W sytuacji, w której głosowanie odbędzie się według zasady „jeden właściciel – jeden głos”, udział współwłaścicieli hali garażowej będzie nieznaczny, w sumie wszystkich głosów będzie się liczył jak jeden głos. Jeśli się oni nie dogadają, nie powołają pełnomocnika, to z głosowania wypadnie tylko ten jeden głos, co technicznie ułatwi przeprowadzenie głosowań.

W projekcie nie doszukiwałbym się drugiego czy trzeciego dna. Oczywiście, wszystkie poprawki legislacyjne, które państwo zgłosili, będziemy musieli wziąć pod uwagę, żeby dokładnie wyjaśnić – czy państwa intencje zostały właściwie zapisane. Głównym sensem ustawy jest to, ażeby jak największa część udziałów, także współwłaścicieli, którzy mają ułamkowe udziały w hali garażowej, mogła normalnie być liczona w głosowaniach. Po prostu, ułatwimy przez to wspólnotom podejmowanie uchwał. To wszystko. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję panu posłowi. Szanowni państwo, wobec debaty i wątpliwości wyrażanych zarówno przez państwa posłów, a także przez przedstawicieli strony społecznej i Biuro Legislacyjne, składam wniosek o powołanie podkomisji nadzwyczajnej do dalszego procedowania nad poselskim projektem ustawy o zmianie ustawy o własności lokali. Wobec wyczerpania głosów w dyskusji zamykam tę część procedowania projektu ustawy.

Wobec funkcjonowania ustawy o działalności lobbingowej na tym etapie nie został zgłoszony wniosek o wysłuchanie publiczne. Czy ktoś chciałby zgłosić taki wniosek? Nie słyszę.

W trakcie pierwszego czytania zgłoszony został wniosek o powołanie podkomisji nadzwyczajnej do dalszego procedowania. Proponuję, aby była to podkomisja w składzie siedmioosobowym. Proponuję, aby Klub Parlamentarny Prawo i Sprawiedliwość zgłosił dwie osoby, klub Polskiego Stronnictwa Ludowego jedną osobę, klub Sojuszu Lewicy Demokratycznej – jedną osobę i Klub Parlamentarny Platforma Obywatelska trzy osoby. Ponieważ w międzyczasie kluby zgłosiły stosowne osoby, proponuję następujący skład podkomisji: pan poseł Jerzy Materna i pan poseł Kazimierz Smoliński z klubu Prawa i Sprawiedliwości, pan poseł Tomasz Kamiński z klubu SLD, pan poseł Tomasz Michał Pacholski z klubu PSL i z klubu Platformy Obywatelskiej: pan poseł Jacek Tomczak, pani poseł Teresa Świło oraz pan poseł Stanisław Lamczyk.

Czy są inne propozycje? Nie ma. Czy jest sprzeciw wobec powołania podkomisji nadzwyczajnej w składzie zaprezentowanym przed chwilą? Sprzeciwu nie słyszę.

Stwierdzam, że Komisja Infrastruktury powołała podkomisję nadzwyczajną. Proszę członków powołanej podkomisji o zbliżenie się do stołu prezydialnego celem wyboru przewodniczącego.

Wobec wyczerpania porządku zamykam posiedzenie Komisji.